

Voortgangsrapportage GREEN - vastgoedengagement

Inleiding

In september 2021 heeft Stichting Pensioenfonds TNO (SP TNO), tezamen met 5 andere pensioenfonds, zich aangesloten bij een gezamenlijk thematisch engagementtraject, GREEN (Global Real Estate Engagement Network) genaamd.

Dit samenwerkingsverband richt zich specifiek op klimaatengagement met beursgenoteerde en niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen. Omdat de vastgoedsector verantwoordelijk is voor 30 tot 40% van het energieverbruik en de CO₂-uitstoot, valt er middels deze dialoog nog veel klimaatwinst te boeken.

Wanneer institutionele beleggers in dialoog gaan, wordt van hen verwacht dat zij rapporteren over hun engagementbeleid door de resultaten van het engagement uiteen te zetten en aan te geven welke beslissingen er zijn genomen bij een niet-succesvol engagementtraject. Kort en bondig geven wij nu inzicht in de resultaten die in de eerste engagementperiode namens SP TNO bereikt zijn.

Stewardship

Institutionele beleggers bezitten de overgrote meerderheid van de aandelen in beursvennootschappen. De deelnemers en de cliënten van hen, maar ook de samenleving, verwacht dat zij zich opstellen als ‘betrokken’ en verantwoord aandeelhouder, op een dusdanige manier dat dit bijdraagt aan de langetermijnwaardcreatie door (Nederlandse) beursvennootschappen. Dit heet stewardshipbeleid. Die betrokkenheid omvat o.a. het voeren van een betekenisvolle dialoog met beursvennootschappen. Om de dialoog te bevorderen, wordt van pensioenfonds verwacht dat zij, waar passend en naar eigen goeddunken, samenwerken met andere aandeelhouders en communiceren met andere belanghebbenden van de vennootschap. GREEN voldoet aan die verwachting.

Thema's

De dialoog van GREEN richt zich op vier thema's; klimaattransitie, fysiek klimaatrisicobeheer, volledige energie- en koolstofinformatie en gebouwcertificeringen en duurzaamheidsambities. Deze thema's zijn vervolgens opgedeeld in een zestal topics die op hun beurt weer zijn opgesplitst in 21 sub-topics. Voorbeelden van deze sub-topics zijn de GRESB¹-score, klimaatscenario-analyse, de dialoog met huurders, de klimaatambities en het pad daarheen.

Bijlage I toont een overzicht van de thema's, topics en sub-topics die aan bod komen bij de dialoog.

Targetlist SP TNO

SP TNO heeft GREEN gevraagd in dialoog te gaan met alle beursgenoteerde vastgoedfondsen waarin het pensioenfonds belegt. Dit zijn er zeven in aantal en vallen allemaal in het zogenaamde ‘large listed’-segment.

Engagementresultaten TNO

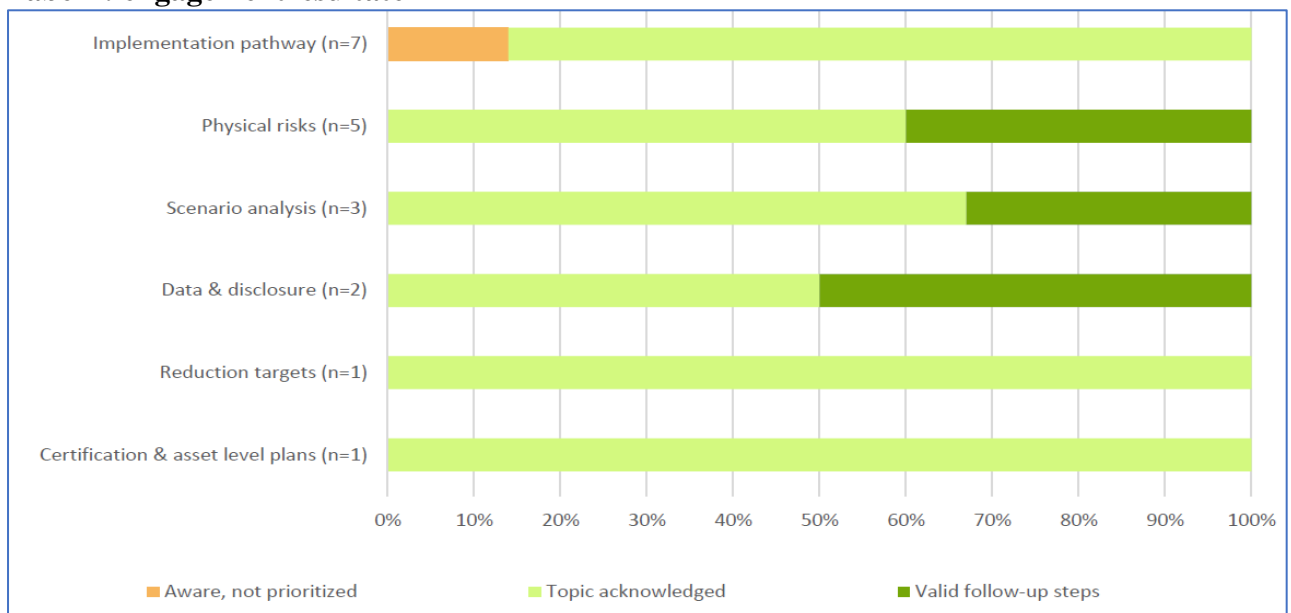
Wat zijn de resultaten die in het eerste rapportagejaar van GREEN zijn behaald voor SP TNO? Van de vastgoedpartijen waarmee gesproken is, zijn de statistieken in **tabel I** vermeld. In totaal is 19 keer over in bijlage I genoemde topics van gedachten gewisseld. De voortgang en

¹ GRESB is de Global Real Estate Sustainability Benchmark, een jaarlijks onderzoek naar de duurzaamheidsprestaties van vastgoedportefeuilles.

resultaten hiervan worden met mijlpalen/piketpalen gemonitord. **Bijlage II** bevat een overzicht van de definities van de mogelijke mijlpalen. Deze variëren van het niet-openstaan voor een dialoog (‘not open to dialogue’) tot het behalen en rapporteren van resultaten (‘results achieved’).

De resultaten die in het eerste rapportagejaar door GREEN voor SP TNO behaald zijn, laten zich vatten in de volgende tabel.

Tabel I: engagementresultaten



We kunnen uit de tabel aflezen dat sommige topics minder aan bod zijn gekomen. Het overgrote deel van de gesprekken heeft betrekking gehad op klimaattransitierisico's, gevolgd door de fysieke klimaatrisico's. De onderdelen 'carbon-reductiedoelstelling' en 'certificering' zijn voornamelijk beperkt aan bod gekomen omdat de prioriteit gegeven wordt aan onderwerpen die als financieel materiëler worden gezien, zoals het vaststellen van fysieke/transitieve klimaatrisico's.

Verder kunnen we opmaken dat van alle 19 discussiepunten, één keer is aangegeven dat een manager niet openstaat voor een dialoog of dat zij de topic niet als een prioriteit beschouwen. Dit wordt weergegeven door de oranje balk en komt overeen met 5,2% van de besproken topics. In 73,7% van de gevallen werd engagement geclassificeerd als zijnde 'in progress'. Bij de donkergroene staafjes, tezamen goed voor 21,1%, zijn de vervolgstappen dusdanig dat er door de manager wordt toegewerkt naar de hoogst haalbare milestone van 'achievement en disclosure'.

Conclusie

GREEN concludeert dat de beursgenoteerde vastgoedbeheerders van het pensioenfonds de noodzaak zien om actie te ondernemen op klimaatgebied en daartoe ook bereid zijn. Wanneer het pensioenfonds de volgende voortgangsrapportage ontvangt, zullen wij de resultaten wederom met u delen.

Bijlage I: engagementthema's, -topics en -subtopics

Engagement topics, subtopics and corresponding engagement theme

Engagement theme	Engagement topic	Engagement subtopic
Transition climate risk management	<i>Implementation pathway</i>	Implementation pathway
		Capex projections
		Internal carbon price/tax
		Return requirements
		Retrofit rate
		Tenant engagement
		Embodied carbon
	Green lease coverage & materiality	
	<i>Reduction targets</i>	Net-zero target
		Intermediate science-based targets
<i>Scenario analysis</i>	CRREM monitoring & disclosure	
	Scenario analysis	
Physical climate risk management	<i>Physical risks</i>	Physical risk assessment/mapping & disclosure
		Physical risk mitigation strategy
100% energy and carbon disclosure	<i>Data & disclosure</i>	100%/sufficient data coverage (energy & GHG)
		Disclosure of underlying methodologies
		Location and asset level data
		GRESB
Building certifications & asset level sustainability plans	<i>Certification & asset level plans</i>	100% asset level sustainability plans
		Certification performance
		Healthy buildings

Bijlage II: definities mijlpalen

#	Milestone	Definition	not in progress/in progress/achieved
1	<i>Not open to dialogue</i>	Fund does not regard the topic as being relevant to them	not in progress
2	<i>Not prioritized</i>	Fund will not look at it (for now)	not in progress
3	<i>Aware, not prioritized</i>	Fund is aware of the topic, but has other priorities at the moment	not in progress
4	<i>Open to dialogue</i>	Fund is willing to discuss possible approaches to address the topic	in progress
5	<i>Topic acknowledged</i>	Fund is currently discussing how to approach / has done some background research to determine their approach	in progress
6	<i>Follow-up steps</i>	Fund is actively taking steps to address the topic currently	achieved
7	<i>Partly achieved</i>	Results are achieved but the quality or ambition is not completely in line with our ask / results are achieved but not disclosed yet	achieved
8	<i>Results achieved</i>	Results are achieved and disclosed	achieved

